



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 273 872
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESLEBUKTA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 283 782	3 102 028
Sum inntekter		3 283 782	3 102 028
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	342 300
Annen driftskostnad		2 993 701	2 666 812
Sum kostnader		3 336 001	3 009 112
Driftsresultat		-52 219	92 916
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		33 199	
Sum finansinntekter		33 199	
Netto finans		33 199	
Resultat før skattekostnad		-19 020	92 916
Årsresultat		-19 020	92 916
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-19 020	92 916
Sum overføringer og disponeringer		-19 020	92 916



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		6 740	1 600
Andre fordringer		481 894	432 377
Sum fordringer		488 634	433 977
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 417 653	1 371 302
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 417 653	1 371 302
Sum omløpsmidler		1 906 287	1 805 279
SUM EIENDELER		1 906 287	1 805 279
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 532 170	1 551 189
Sum opptjent egenkapital		1 532 170	1 551 189
Sum egenkapital		1 532 170	1 551 189
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 745	43 793
Annen kortsiktig gjeld		370 372	210 297
Sum kortsiktig gjeld		374 117	254 090
Sum gjeld		374 117	254 090
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 906 287	1 805 279



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 609765

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 273 872
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESLEBUKTA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Strøte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.07.2025



Organisasjonsnr: 930 273 872
VESLEBUKTA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 283 782	3 102 028
Sum inntekter		3 283 782	3 102 028
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	342 300
Annen driftskostnad		2 993 701	2 666 812
Sum kostnader		3 336 001	3 009 112
Driftsresultat		-52 219	92 916
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		33 199	
Sum finansinntekter		33 199	
Netto finans		33 199	
Resultat før skattekostnad		-19 020	92 916
Årsresultat		-19 020	92 916
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-19 020	92 916
Sum overføringer og disponeringer		-19 020	92 916



Organisasjonsnr: 930 273 872
VESLEBUKTA BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		6 740	1 600
Andre fordringer		481 894	432 377
Sum fordringer		488 634	433 977
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 417 653	1 371 302
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 417 653	1 371 302
Sum omløpsmidler		1 906 287	1 805 279
SUM EIENDELER		1 906 287	1 805 279
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 532 170	1 551 189
Sum opptjent egenkapital		1 532 170	1 551 189
Sum egenkapital		1 532 170	1 551 189
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 745	43 793
Annen kortsiktig gjeld		370 372	210 297
Sum kortsiktig gjeld		374 117	254 090
Sum gjeld		374 117	254 090
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 906 287	1 805 279



Organisasjonsnr: 930 273 872
VESLEBUKTA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi. Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5274

VESLEBUKTA BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i VESLEBUKTA BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 18:00, Kolben, sal 2.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring: Paragraf 3. Punkt a). "kommunale avgifter" utgår.
8. Innføring av husordensregler
9. Luking utgår som egen post/kostnad i tjenestene fra Alt-Mann
10. Mangelfull utebelysning
11. Styrets fullmakt til låneopptak på 3 mill. som er vedtatt på ekstraordinært årsmøte i oktober reduseres med halvparten av de innsparte midlene i sameiet.
12. Kapital innhenting i stedet for felles låneopptak for finansiering av beiseprosjektet.
13. Felleslån med IN-ordning dvs. felleslån med individuelle nedbetalingsordning. Foreslås subsidiert dersom sak 13 ikke vedtas.
14. Forslag om en fast ordning for eventuelle fremtidige låneopptak
15. Strømtilførselen til ladeenhetene og problemer knyttet til lading i garasjeanlegget skal betegnes som fellesanlegg og dermed styre skal ha ansvaret for drift og vedlikehold.
16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i VESLEBUKTA BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Kjersti Hjelset foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Egenkapitalen reduseres på grunn av årets negative resultat.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes inn ved overføring fra egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf
3. 630 Årsregnskap 2024 med noter_v 20.03_.pdf
4. 630 Spesifiserte rapporter.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 300 000,-



Sak 7

Vedtektsendring: Paragraf 3. Punkt a). "kommunale avgifter" utgår.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I vedtektenes paragraf 3 a) om fordeling av felleskostnader framkommer det at disse blant annet omfatter kommunale felleskostnader. Dette er ikke korrekt da seksjonseierne faktureres direkte for vann og avløp fra Nordre Follo kommune. I og med at vedtektene følger megleropplysninger ved eierskifter, må dette rettes, slik at framtidige kjøpere får riktig opplysninger.

Forslag til vedtak

"kommunale avgifter" slettes fra paragraf 3, punkt a), andre setning.

Sak 8

Innføring av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har i dag kun de vedtektene som fulgte ved overtakelsen. For å unngå mulige gnisninger mellom seksjonseierne samt fremme trivsel og samvær, har styret sett et behov for å supplere med et sett med husordensregler. Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak

Husordensreglene vedtas

Vedlegg

5. Husordensregler.pdf

Sak 9

Luking utgår som egen post/kostnad i tjenestene fra Alt-Mann

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret registrerer at en betydelig kostnad er knyttet til posten "Vaktmestertjenester", der særlig luking av bedene utgjør en stor andel. (kr. 110.000 av totalt kr. 532.591 eks mva). Styret har sett på om dette kan ivaretas på annen måte, for eksempel ved at sameiet gjennomfører to årlige dugnader på fellesområdene, der luking utgjør en del av dette arbeidet. Styret er innforstått med at resultatet ikke vil tilsvare dagens standard, og ønsker derfor å legge forslaget fram for årsmøtet.



Forslag til vedtak

Luking av bed utgår av avtalen med Alt-Mann og ivaretas i stedet av seksjonseierne ved årvisse dugnader.

Sak 10

Mangelfull utebelysning

Forslag fremmet av:

Marianne og Øivind Gangnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret sier seg enig i at belysningen på uteområdene oppleves som mangelfull. Imidlertid er det ikke satt av midler til utbedring av dette i budsjettet for 2025. Styret foreslår derfor at det nedsettes en gruppe som utarbeider et løsningsforslag, basert på en kostnadsramme som vedtas av årsmøtet. Forslaget legges fram for det kommende styret.

Forslag til vedtak

Det nedsettes en hurtigarbeidende gruppe som utarbeider et løsningsforslag som framlegges for det kommende styret. Med en kostnadsramme på 100 000,-.

Sak 11

Styrets fullmakt til låneopptak på 3 mill. som er vedtatt på ekstraordinært årsmøte i oktober reduseres med halvparten av de innsparte midlene i sameiet.

Forslag fremmet av:

Helka Aimola og Taher Nemati-Soureh

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrunnelse for forslaget:

Det er ikke fornuftig å ta opp lån når sameie sitter med betydelige oppsparte midler som kan brukes til å redusere størrelsen på låneopptaket til beising av panelet til de tre blokkene. All sund og fornuft tilsier at det er bedre å bruke oppsparte midler nå og heller ta opp lån senere dersom sameie skulle ha behov for penger i fremtiden. Vi er fullstendig klar over at sameie må ha en buffer for uforutsatte hendelser men størrelsen på oppsparte midler er så pass stor (basert på årsregnskapet 2023) at det gir rom for å bruke noe av disse midlene nå i stedet for å ta opp et stort lån.

Styrets innstilling



Sameiet hadde pr 31.12.24 en egenkapital på kr. 1.532.170. Dette er noe bedre enn anbefalt minimumskrav, som er anslått til kr. 15.000 pr seksjon. Det vil si kr. 1.065.000 for Veslebukta boligsameie. På ekstraordinært årsmøte 22.10.24 opplevde styret at flertallet av seksjonseierne i stedet for å bruke av oppsparte midler, tvert i mot ønsket å bygge opp en større "buffer". Årets budsjett lander på et positivt resultat på kr. 184.085, som styret anser som beskjedent i forhold til ønsket om en framtidig "buffer". Styret ønsker også å understreke at vedtaket som ble gjort i 2024 ble vedtatt med solid flertall: 30 mot 16 stemmer. Styret anbefaler på denne bakgrunn ikke det foreslåtte vedtaket.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar at størrelsen på lånet som er vedtatt på ekstraordinært årsmøte i oktober på 3 mill. kr. reduseres med halvparten av oppsparte midler i sameie per april 2025. Låneopptaket blir da redusert til 2 275 000,-.

Sak 12

Kapital innhenting i stedet for felles låneopptak for finansiering av beiseprosjektet.

Forslag fremmet av:

Helka Aimola og Taher Nemati-Soureh

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi er fullstendig klar over at det foreligger et vedtak om felles låneopptak fra ekstraordinært årsmøte. På ekstraordinært årsmøte i oktober 2024 ønsket ikke styret at flere saker skulle behandles. Derfor forslaget fremmes nå.

Begrunnelse for forslaget:

Det vil koste alt for mye for seksjonseierne å ta opp et felleslån. I stedet for å ta opp et felleslån bør hver enkel seksjonseier ta opp sitt eget lån og administrere dette selv. Det vil være det billigste alternativet for seksjonseiere og for sameie totalt sett. Et felleslån vil ha en betydelig høyere rente og medfølgende administrasjonskostnader enn det hver enkel seksjonseier kan ta opp individuelt. Basert på argumentasjonen nevnt over ber vi om at seksjonseierne på årsmøte vil stemme for dette forslaget.

Styrets innstilling

Styret opplever at spørsmålet om kapitalinnhenting versus felles lån ble behørig gjennomgått på ekstraordinært årsmøte i 2024 og ser ikke at det er kommet noe nytt til saken som endrer forholdene omkring dette. 3 mill. kr. må anses som et relativt lite beløp i sameiesammenheng. Beløpet er også å anse som en øvre grense, ikke en fastsatt summ. Styret anbefaler derfor ikke kapitalinnhenting i denne saken.

Forslag til vedtak

Styrets fullmakt om låneopptak i ekstraordinært årsmøte 22.10.2024 gjøres om til kapitalinnhenting.



Sak 13

Felleslån med IN-ordning dvs. felleslån med individuelle nedbetalingsordning. Foreslås subsidiert dersom sak 13 ikke vedtas.

Forslag fremmet av:

Helka Aimola og Taher Nemati-Soureh

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ber om at årsmøte skal stemme over forslaget om at felleslånet som er vedtatt på ekstraordinært møte i oktober skal være et lån med IN-ordning dvs. felleslån med individuelle nedbetalingsordning. Vi er klar over at et slikt lån vil medføre noe ekstra administrasjonskostnader enn et ordinært felleslån. Vi ber derfor om at styret anskaffer fakta om de reelle ekstrakostnadene et slikt lån vil innebære slik at årsmøte kan stemme over forslaget med fakta på bordet istedenfor å si at regnskapsføreren ikke anbefaler dette og at et felleslån med IN-ordning vil koste mer uten å si hvor mye. Styret kan enkelt be OBOS om å beregne konkret ekstrakostnader ved et slikt lån for et bestemt lånebeløp f.eks. 1 mill. kr. eller vedtatte låneramme på 3 mill. kr. Da er det enkelt for seksjonseierne å danne seg et bilde av hvor mye de ekstra kostnadene vil utgjøre på et lån på 3 mill. kr.

Styret har antydnet at sameiet tar opp et ordinært lån først, og deretter, når styret kjenner til alle administrasjonskostnader en IN-ordning medfører, innkalle til nytt årsmøte og be sameiet avgjøre spørsmålet om å konvertere eksisterende lån til et IN-lån. En slik konvertering i ettertid vil ikke være helt gratis og er helt sikker forbundet med en del kostnader. Det er viktig at styret anskaffer kostnadene forbundet med IN-lån nå og årsmøte kan bestemme over dette basert på fakta den 24. april.

Begrunnelse for forslaget:

Det vil være urimelig å påtvinge seksjonseierne til å ta opp et lån de ikke ønsker å ta. Vi antar at de aller fleste av seksjonseierne har råd til å nedbetale sin egen andel av lånet og dermed slippe å pådra seg et lån med høy rente og administrasjonskostnader. Vi har forståelse for at noen av seksjonseierne ikke ønsker å nedbetale sin andel av lånet og er komfortabel med et felleslån.

Styrets innstilling

Styret støtte ikke forslaget, med samme begrunnelse som i sak 13.

Ordningen for Eierseksjonssameier er en ren administrativ avtale. Det er viktig å være klar over at banken anser innbetalingen(e) fra seksjonseier(ene) som en ekstraordinær innbetaling av Eierseksjonssameiets felleslån, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Eierseksjonssameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

Årlig administrasjonsgebyr belastes sameiet i perioden avtalen løper (lånets løpetid eller til alle seksjonseiere har innbetalt sin andel). Kostnaden for sameiet er 10% av forretningsførerhonorar for denne type avtale. (minimum 10 000,- og maks 20 000,-)

Det er kun mulig å innfri hele lånet og ikke deler av det. Seksjonseier kan innfri to ganger per år. Det tilkommer en etableringskostnad ved innbetaling av andel fellesgjeld som per nå er 2000,- . Ved innfrielse inngår seksjonseier en avtale med forretningsfører.

Dersom dette blir vedtatt må det endres vedtekter på et ekstraordinært årsmøte



Forslag til vedtak

Felleslån på 3 mill kr. som styret har fått fullmakt til å ta opp i ekstraordinært årsmøte i oktober, skal være et felleslån med individuell nedbetalingsordning, såkalt lån med IN-ordning.

Sak 14

Forslag om en fast ordning for eventuelle fremtidige låneopptak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ber om at årsmøte skal stemme over forslaget om at et hvert fremtidig låneopptak skal være som et felleslån med individuelle nedbetalingsordning, såkalt IN-ordning.

Begrunnelse for forslaget :

Det vil være urimelig å påtvinge seksjonseierne til å ta opp et lån de ikke ønsker å ta. Vi antar at de aller fleste av seksjonseierne har råd til å nedbetale sin egen andel av lånet og dermed slippe å pådra seg et lån med høy rente og administrasjonskostnader. Vi har forståelse for at noen av seksjonseierne ikke ønsker å nedbetale sin andel av lånet og er komfortabel med et felleslån.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke et forslag som "binder" framtidige lånemodeller, men anbefaler at dette må vurderes ved hvert enkelt tilfelle.

Forslag til vedtak

Alle fremtidige felles låneopptak for sameie skal være et lån med individuell nedbetalingsordning, såkalt IN-ordning.

Sak 15

Strømtilførselen til ladeenhetene og problemer knyttet til lading i garasjeanlegget skal betegnes som fellesanlegg og dermed styre skal ha ansvaret for drift og vedlikehold.

Forslag fremmet av:

Helka Aimola og Taher Nemati-Soureh

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunnen til forslaget er at det er umulig å ha oppfølging av strømleverandøren dersom det oppstår feil ved ladeenheten. En enkel seksjonseier har null sjans til å nå gjennom nåværende strømleverandør dersom det oppstår feil ved ladeenheten sin. Dette har vi erfart i flere omganger etter bytte av leverandøren til Elaway. I tillegg er ladeenhetene serietilkoblet. Det vil si at når noe er galt med systemet, er det flere ladeenheter som blir berørt. Det som er avgjørende er at ingen av seksjonseierne har mulighet til å bytte strømleverandør



dersom en seksjonseier er misfornøyd med leverandøren sin. Alle seksjonseierne er pålagt til å godta den strømleverandøren sameie har avtale med til en hver tid.

Begrunnelse for forslaget:

Så lenge seksjonseierne ikke har valgmulighet til å velge sin egen leverandør av strømmen og er pålagt til å følge til en hver tid gjeldene strømleverandør sameie har avtale med må dette betegnes som fellesanlegg.

Styrets innstilling

Styret er kjent med at forslagsstiller har opplevde problemer med lading etter overgangen fra Circle K til Elaway. Imidlertid synes lading pr i dag å gå problemfritt for samtlige seksjonseiere. Etter styrets oppfatning er anlegget, slik forslagsstiller framholder, felles, mens den enkelte seksjonseiers ladeboks, samt eventuelle problemer med denne, er seksjonseiers eget ansvar. Og seksjonseier må derfor selv kontakte tilbyder, i dette tilfellet Elaway, ved problemer med selve ladeboksen. Styret ser ikke at forslaget til vedtak har noen relevans for sameiets tilgang på e-bil-lading og tenker dette er forhold som eventuelt må tas i hvert enkelt tilfelle.

Forslag til vedtak

Strømtilførselen til ladeenhetene og problemer knyttet til lading i garasjeanlegget skal betegnes som fellesanlegg og dermed styre skal ha ansvaret for drift og vedlikehold av ladeanlegget.

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Styrevalg

Det sittende styret har fungert som valgkomité og har følgende forslag til nytt styre:

Styreleder Kartik Chadha Velges for 1 år til årsmøte 2026

Styremedlem Ida Fjeldberg Bjerke Velges for 2 år til årsmøte 2027

Styremedlem Stine Rekdal Velges for 2 år til årsmøte 2027

Styremedlem Rune Arvesen Velges for 2 år til årsmøte 2027

Styremedlem Vegard Stevning Velges for 1 år til årsmøte 2026

Varamedlem Nina Wiger Nordheim Velges for 2 år til årsmøte 2027

Varamedlem Espen Braaten Ikke på valg. Sitter til årsmøte 2026

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kartik Chadha

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ida Fjeldberg Bjerke



- Rune Arvesen
- Stine Rekdal
- Vegard Stevning

Velges for 1 år

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem :

- Nina Wiger Nordheim



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS i 2024. Forretningsførsel er overtatt av OBOS Eiendomsforvaltning AS 01.01.2025.

Sameiets revisor er BDO AS.

GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 164 seksjoner, herav 57 leiligheter, 14 townhouse og 93 parkeringsplasser og boder.

Veslebukta Boligsameie er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 930273872 og ligger i Nordre Follo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

Styrets arbeid i 2024-2025:

Det har i perioden 14.05.24 til 29.04.25 vært avholdt 12 styremøter. Styret kommuniserer i tillegg daglig seg i mellom via chat og e-post for å gjøre raske avklaringer.

Fram til 31.12.24 ble det sendt ut 7 utgaver av «Nytt fra styret i Veslebukta». I tillegg har beboerne fått informasjon via e-post og sameiets Facebook-side. Fra og med 1. januar 2025 har all kommunikasjon med beboerne gått via Vibbo fra OBOS. Mer om dette nedenfor.

Ekstraordinært årsmøte ble avholdt den 22.10.24.

Styremedlemmene har fordelt ansvaret og arbeidsoppgavene slik:

Paal Pedersen	Styreleder/sekretær, ansvar for dokumentasjon og arkiv. Hovedkontakt mot Solon/Solid, OPAK, Techem, advokat Vollen og sameiets forsikringsselskap, Landkreditt.
---------------	--



Morten Nordheim	Økonomi. Hovedkontakt mot forretningsfører Enqvist. Etter 1. januar 2025 mot OBOS. Kontakt mot Solon/Solid sammen med Paal.
Kjersti Bjøntegaard	Hovedansvarlig for uteområdene. Ansvar for sosiale arrangementer. Kontaktansvarlig for Alt-Mann. Kontaktansvarlig for Nordre Follo kommune.
Thomas Sørli	Brannsikring. Låser og nøkler. Ansvar for garasjelegget, el-billading og gjesteparkeringen.
Kartik Chadha	HMS-ansvarlig. Kontaktperson for beboerne i Townhousene.

HMS

Styret har siden nyttår hatt økt fokus på HMS. Primært har dette rettet seg mot brannsikkerhet, der styret har vært opptatt av at alle gjør sitt til å fjerne hindringer i tilknytning til rømningsveier. Det er sendt ut varsler om at seksjonseierne må fjerne private eiendeler og løsøre som fyller opp i bodområder, trappeoppganger og i garasjelegget. Mange har vært flinke og etterkommet oppfordringene, men fortsatt gjenstår noe, og styret vil derfor fortsette å følge opp disse forholdene.

Skifte av forretningsfører

Styret valgte i juni 2024 å si opp avtalen med Enqvist Boligforvaltning med virkning fra og med 1. januar 2025. Styret har i det store og hele opplevd å få god bistand fra Enqvist, men har savnet bedre kommunikasjonsmuligheter med seksjonseierne, samt et mer effektivt system for dokumenthåndtering.

Valget falt på OBOS, som tilbyr gode løsninger gjennom «Styrommet», som er spesielt tilpasset styrets arbeid, samt «VIBBO» som er en kommunikasjonsplattform ut til beboerne. Styret besluttet samtidig at all videre kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne fra og med 1. januar 2025 skal gå via VIBBO. Alternativt vil styret også benytte seg av SMS og e-post. Det vil ikke lenger bli gitt informasjon fra styret på Facebook.

Ellers ser overgangen fra Enqvist til OBOS ut til å ha gått greit. Noen utfordringer har det vært med tanke på overføring av regnskap, bilag, og ikke minst avregningen for gulvvarme fra Techem, men alt dette synes nå å ha kommet på plass.

Videre oppfølging av Solon/Solid

Fleire seksjonseiere opplevde i løpet av høsten 2024 at Solid begynte å lukke utestående avvik med henvisning til at forholdene var foreldet. Også avvik som var meldt inn av styret, ble avvist



på denne måten. Styreleder tok på denne bakgrunn direkte kontakt med administrerende direktør i Solon, Jørgen Stavrum, og ba om et møte for å gå i gjennom sameiets opplevelser siden overtakelsen høsten 2022 og hvilke forventninger man har til Solon framover.

Styreleder opplevde at Jørgen Stavrum tok henvendelsen på alvor, og det har etter dette vært gjennomført fire møter med representanter fra Solon og Solid. Stavrum har selv deltatt på samtlige av disse.

Stavrums engasjement førte til at flere av de lukkede avvikene ble gjenåpnet, og sameiet har gjennom disse møtene fått utbedret følgende avvik:

1. Utette ytterdører i Townhousene. Samtlige 14 ytterdører er blitt skiftet ut med nye dører av bedre kvalitet.
2. Usikkerhet omkring rømningsvei på takterrassene hos Townhousene. Dette er utbedret med bredere rister foran utgangsdørene.
3. Manglende nødoverløp på Townhousene. Nødoverløp er nå montert.
4. Enkelte takoverbygg på Townhousene synes å sige. Disse vil bli støttet opp med søyler.
5. Utbedring av brannvarslinganlegget. Sameiet har siden innflyttingen vært plaget av en rekke feilmeldinger og falske brannalarmer. Med dertil hørende utrykninger fra Follo Brannvesen. Etter krav fra styret tok Installatøren Fredrikstad endelig kontakt med leverandøren av anlegget, Elotec. En gjennomgang av anlegget førte til at flere komponenter ble byttet ut, programvare ble oppdatert og flere ledninger ble byttet ut med skjermede kabler. Etter dette har det vært vesentlig færre varsler og det synes som problemene nå er løst. Et lite varsko gjenstår imidlertid i forbindelse med branddetektorene som synes å være svært ømfintlige for støv. Dette vil bli fulgt opp overfor Solid med spørsmål om nødvendig renhold i byggeperioden og ved overtakelsen.
6. Fjerning av betongsøl på vinduene i blokkene. Solid har i samråd med glassmester funnet fram til et produkt for fjerning av skitt på vinduene. Arbeidet ble igangsatt høsten 2024 og vil bli avsluttet våren 2025. Gjelder de seksjonene som har meldt om dette.
7. Sykkelparkering i garasjeanlegget. Styret har etterlyst en bedre løsning for sykkelparkering. Solon har sagt seg villig til å dekke innkjøp og montering av sykkelstativer. Styret har innhentet tilbud fra to leverandører og forelagt disse for Solon.

Fortsatt gjenstår imidlertid noen større saker:

1. Sluttbehandling av ytterpanel på blokkene. Styret er fortsatt i dialog med Solon/Solid om dette og vurderer ulike tilbud fra deres side. Saken er avvist av Forlikrådet, men styret vurderer fortløpende å gå videre til Tingretten.
2. Bekymring for vann som står i nedløpsrørene i balkonggulvene på blokkene, med dertil fare for frostsprengning. Forholdet er forsøkt løst ved å spyle opp nedløpsrørene. Dette har ikke løst problemet, og Solid innrømmer nå at årsaken til at vannet blir stående i rørene skyldes at disse ligger i motfall.
3. Isolere takvannskummer og takvannsledløp hos Townhousene. I forbindelse med vannskadene i Theodor Hansens vei 14 F og G i 2024, ble det avdekket at kummer og



nedløpsrør for takvann fra Townhouseene ikke ligger frostfritt. Solid foreslår å utbedre dette med bedre isolering og bruk av varmekabler. Styret er ikke komfortabel med foreslått løsning og har engasjert Multiconsult for å vurdere foreslåtte tiltak, samt hvilke forutsetninger som er lagt til grunn for generell overvannshåndtering i Veslebukta.

I arbeidet med å avklare eventuelle mangler og utbedringer ved leveransen fra Solon/Solid, har styret benyttet seg av innkjøpt kompetanse fra OPAK, Multiconsult og advokat Vollen. Styret vil fortsette å kjøpe kompetanse og rådgivning i de tilfellene der man opplever at egen kompetanse og erfaring ikke strekker til. Dette er lagt inn som egne poster i budsjettet for 2025.

Individuell måling av gulvvarme, avtalen med Techem

På ekstraordinært årsmøte 31.03.23 ble det vedtatt å endre måling av oppvarming av boenheter fra arealbasert kostnadsfordeling til virkelig forbruk per boenhet. Intensjonen var at man skulle begynne å foreta målinger fra og med 1. januar 2024. Imidlertid viste det seg at flere av målerne fra Techem (ca halvparten) var montert feil av utbygger ved VVS Kontakten. Disse kunne ikke gjenbrukes og nye målere måtte installeres. Dette var klart fra 01.03.2024. Foreliggende avregning for fjoråret består derfor av en kombinasjon av arealbasert og reelt forbruk. Først fra 2025 vil all måling av gulvvarme være basert på virkelig forbruk. Styret registrerer at det er store forskjeller fra seksjon til seksjon og oppfordrer alle til å være bevisst på hvordan de kan benytte mulighetene til å fyre mest mulig lønnsomt og energieffektivt.

Solskjerming

Fjorårets utfordring med å føre strøm til screens på østsiden av blokkene, ble løst ved at sameiet på årsmøtet den 14.05.24 vedtok å gi styret fullmakt til å inngå avtale med JonBekk Elektro om å etablere tilkoblingspunkter for screens. Kostnadene til dette ble delt mellom samtlige aktuelle seksjonseiere ut fra en brøk som ble beregnet på bakgrunn av antall koblingsbokser for hver enkelt seksjon. Arbeidet ble ferdigstilt i løpet av juni 2024 og resultatet oppleves å være både diskret og funksjonelt.

Ekstraordinært årsmøte 22.10.24

Det har siden innflyttingen høsten 2022 blitt stilt spørsmål ved om ytterveggene på de tre blokkene i Theodor Hansens vei 12 A-F er levert i henhold til leveransebeskrivelsen. Der heter det at ytterveggene skal påføres et tredje strøk med beis på byggeplassen, mot levert to strøk. På ordinært årsmøte den 14.05.24 ba styret om fullmakt til å ta opp lån på vegne av sameiet for å igangsette disse arbeidene i forkant av en eventuell avklaring med utbygger.



Saken utløste en større diskusjon, både om

1. Det reelle behovet
2. Fordeling av felleskostnader, jfr. Vedtektenes punkt 3
3. Lån versus kapitalinnhenting

Saken ble deretter trukket og i stedet behandlet på nytt i ekstraordinært årsmøte 22.10.24. Til møtet hadde styret innhentet to uavhengige uttalelser vedrørende spørsmålet om fordeling av felleskostnader fra henholdsvis Huseierne og Codex Advokat, som begge konkluderte med at bygningsmassen er å anse som felles og at vedlikehold dermed skal fordeles mellom samtlige seksjonseiere. Vedtaket lød som følger:

Styret gis fullmakt til å ta opp lån på vegne av sameiet i størrelsesorden 3.000.000 NOK for nødvendig ferdigstilling av ytterpanelet på de tre blokkene i Theodor Hansens vei 12 A-F. Beløpet avhenger av tilbud som innhentes etter en evt. godkjenning fra Ekstraordinært årsmøte.

Saken ble vedtatt med 30 mot 16 stemmer. Styret har imidlertid avventet igangsettingen av dette arbeidet, da det er en pågående dialog med Solon/Solid om mulig bistand til utbedring/erstatning. Jfr. punktet ovenfor om videre oppfølging av Solon/Solid.



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Veslebukta Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Veslebukta Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

Penneo Dokumentnøkkel: E70N6-3CZ8S-KEE3G-IEAWV-ELOYT-BJPF1



BDO

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøktei: E70N6-3CZ8S-KEE3G-IEAWV-ELOYT-BJPF



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-28 13:23:04 UTC



Penneo Dokumentnøkket: E70N6-3CZ8S-KEE3G-IEAWW-ELOYT-BJPF1

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneps validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre Revisjonsberetning.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



Resultatregnskap

Veslebukta Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 570 316	2 569 816	3 673 697
Andre inntekter	2	713 466	532 212	552 638
Sum driftsinntekter		3 283 782	3 102 028	4 226 335
Driftskostnader				
Styrehonorar		300 000	300 000	85 000
Andre personalkostnader	3	42 300	42 300	11 985
Vedlikehold	4	942 517	783 300	457 952
Kollektiv avtale TV/bredbånd		324 459	324 612	305 506
Driftskostnader	5	1 036 495	865 000	1 926 203
Honorarer	6	276 853	290 000	272 966
Forsikring		381 910	366 000	309 856
Andre kostnader	7	31 467	37 900	17 973
Sum driftskostnader		3 336 001	3 009 112	3 387 441
Driftsresultat		-52 219	92 916	838 893
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		33 199	0	0
Netto finansresultat		33 199	0	0
Årets resultat		-19 020	92 916	838 893
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-19 020	0	838 893
Sum overføringer		-19 020	0	838 893



Balanse

Veslebukta Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		6 740	1 600
Forskuddsbet. kostnader		467 990	383 909
Andre fordringer		13 904	48 468
Bankinnskudd mv.	8	1 417 653	1 371 303
Sum omløpsmidler		1 906 287	1 805 279
Sum eiendeler		1 906 287	1 805 279
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 532 170	1 551 189
Sum egenkapital		1 532 170	1 551 189
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		0	18 375
Fyringsoppgjør	10	138 533	0
Leverandørgjeld		3 745	43 793
Påløpte kostnader		231 839	191 922
Sum kortsiktig gjeld		374 118	254 090
Sum gjeld		374 118	254 090
Sum egenkapital og gjeld		1 906 287	1 805 279

Kolbotn, 31.12.2024
Styret for Veslebukta
Boligsameie

Paal Pedersen
Styrets leder

Thomas Nicolai Sørli
Styremedlem

Kjersti Bjøntegaard
Styremedlem

Morten Nordheim
Styremedlem

Kartik Chadha
Styremedlem



Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Parkering	189 600	189 600	188 620
Utleie parkering	18 000	18 000	13 500
Kabel-TV	324 612	324 612	302 050
Bruttoinntekt elbillading	181 254	0	48 468
Sum	713 466	532 212	552 638

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	42 300	42 300	11 985
Sum	42 300	42 300	11 985

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	19 624	75 000	0
Vedlikehold utearealer	158 729	100 000	8 200
Vedlikehold bygning innv.	35 958	75 000	0
Vedlikehold og drift heis	77 250	120 000	82 500
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	60 426	20 000	184 026
Vedlikehold VVS	208 919	158 300	0
Egenandel forsikring	0	0	15 000
Vedlikehold elektro	0	50 000	8 650
Vedlikehold garasjeanlegg	36 873	50 000	20 119
Vedl.hold ventilasjon	169 554	60 000	86 638
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	88 998	50 000	46 309
Vedl./drift fyringsanlegg	86 188	25 000	6 511
Sum	942 517	783 300	457 952



Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	224 677	170 000	215 857
Fjernvarme ikke i bruk - avregning	0	0	1 013 802
Renhold	0	0	1 580
Matter	87 093	75 000	78 761
Annen renovasjon	0	0	31 400
Skadedyrkontroll	21 198	0	0
Snebrøyting, strøing, m.m.	17 525	0	16 800
Utgiftsført utstyr	7 113	0	14 942
Vaktmestertjenester	637 116	500 000	444 264
Variable vaktmestertjenester	10 523	100 000	95 354
Dugnad	31 250	20 000	13 444
Sum	1 036 495	865 000	1 926 203

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	11 156	15 000	10 894
Forretningsførrel	110 000	110 000	110 000
Ekstra forretningsførrel	13 475	15 000	13 100
Honorar juridisk bistand	79 441	100 000	37 483
Konsulenttjenester	62 781	50 000	101 489
Sum	276 853	290 000	272 966

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	3 100	2 900	2 900
Styre- og årsmøter	13 213	15 000	11 173
Styreutgifter	2 314	0	899
Bankomkostninger	8 965	10 000	3 000
EHF-fakturagebyr	103	0	0
Diverse kostnader	3 771	10 000	1
Sum	31 467	37 900	17 973

Note 8 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftskonto 9666.01.55071	685 617	1 371 303
Plasseringskonto 9666 01 63120	732 036	
Sum	1 417 653	1 371 303



Note 9 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	1 551 189	712 296
Årets resultat	-19 020	838 893
Egenkapital 31.12.	1 532 170	1 551 189

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 9 Fyringsoppgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Akonto fyring	1 100 052	
Fjernvarme mIn 84868135	-929 658	
Service/vedlikehold fyringsanlegg	-31 861	
Sum	138 533	0

Fra og med 2024 blir fyringskostnader avregnet. I regnskapet for 2024 er derfor både inntekter og kostnader avsatt til avrenging pr 31.12.24.

Note 11 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	1 551 189
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-19 020
C. Disponible midler 31.12	1 532 169
Årets endring i disponible midler	-19 020
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 906 287
- Kortsiktig gjeld	-374 118
= Disponible midler 31.12	1 532 169

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.



Spesifisert rapport for Veslebukta Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
3600		992 928	992 428	2 096 309
3601		275 196	275 196	275 196
3602		405 036	405 036	405 036
3603		897 156	897 156	897 156
Felleskostnader		2 570 316	2 569 816	3 673 697
3635		189 600	189 600	188 620
3636		18 000	18 000	13 500
3763		324 612	324 612	302 050
3903		181 254	0	48 468
Andre inntekter	2	713 466	532 212	552 638
Sum driftsinntekter		3 283 782	3 102 028	4 226 335
5330		300 000	300 000	85 000
Styrehonorar		300 000	300 000	85 000
5400		42 300	42 300	11 985
Andre personalkostnader	3	42 300	42 300	11 985
6600		19 624	75 000	0
6605		158 729	100 000	8 200
6610		35 958	75 000	0
6612		77 250	120 000	82 500
6615		60 426	20 000	184 026
6620		208 919	158 300	0
6621		0	0	15 000
6625		0	50 000	8 650
6630		36 873	50 000	20 119
6640		169 554	60 000	86 638
6642		88 998	50 000	46 309
6644		86 188	25 000	6 511
Vedlikehold	4	942 517	783 300	457 952
7691		324 459	324 612	305 506
Kollektiv avtale TV/bredbånd		324 459	324 612	305 506
6340		224 677	170 000	215 857
6345		0	0	1 013 802
6360		0	0	1 580
6361		87 093	75 000	78 761
6380		0	0	31 400
6381		21 198	0	0
6384		17 525	0	16 800
6540		7 113	0	14 942
6785		637 116	500 000	444 264



Spesifisert rapport for Veslebukta Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
6786		10 523	100 000	95 354
6791		0	20 000	13 444
6910		31 250	0	0
Driftskostnader	5	1 036 495	865 000	1 926 203
6700		11 156	15 000	10 894
6710		110 000	110 000	110 000
6711		13 475	15 000	13 100
6725		79 441	100 000	37 483
6750		62 781	50 000	101 489
Honorarer	6	276 853	290 000	272 966
7500		381 910	366 000	309 856
Forsikring		381 910	366 000	309 856
7400		3 100	2 900	2 900
7700		13 213	15 000	11 173
7710		2 314	0	899
7770		8 965	10 000	3 000
7771		103	0	0
7790		3 764	10 000	0
7797		7	0	1
Andre kostnader	7	31 467	37 900	17 973
Sum driftskostnader		3 336 001	3 009 112	3 387 441
Driftsresultat		-52 219	92 916	838 893
Finansinntk. og finanskostn.				
8050		189	0	0
8051		33 010	0	0
Finansinntekter		33 199	0	0
Netto finansresultat		33 199	0	0
Årets resultat		-19 020	92 916	838 893
Overføringer				
8800		-19 020	0	838 893
Overført annen egenkapital		-19 020	0	838 893
Sum overføringer		-19 020	0	838 893



Spesifisert rapport for Veslebukta Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
1500	Kunder	6 740	-16 775
1590	Interim forskudd kunder	0	18 375
Kundefordringer		6 740	1 600
1700	Forskuddsbet. kostnader	467 990	383 909
Forskuddsbet. kostnader		467 990	383 909
1570	Andre fordringer	13 904	48 468
Andre fordringer		13 904	48 468
1920	9666.01.55071	685 617	1 371 303
1930	Plasseringskonto 31+ 9666 01	732 036	0
Bankinnskudd mv.		1 417 653	1 371 303
Sum omløpsmidler		1 906 287	1 805 279
Sum eiendeler		1 906 287	1 805 279
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
2050	Annen egenkapital	1 532 170	1 551 189
Annen egenkapital		1 532 170	1 551 189
Sum egenkapital		1 532 170	1 551 189
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
2900	Forskudd fra kunder	0	18 375
Forskudd fra kunder		0	18 375
2920	Fyringsoppgjør	138 533	0
Fyringsoppgjør		138 533	0
2400	Leverandører	3 745	-4 710
2411	Gebyrer EED AS	0	35
2490	Interim leverandører	0	48 468
Leverandørgjeld		3 745	43 793
2960	Påløpte kostnader	231 839	185 524
2980	Avsetninger Og Forpliktelser	0	6 398
Påløpte kostnader		231 839	191 922
Sum kortsiktig gjeld		374 118	254 090
Sum gjeld		374 118	254 090
Sum egenkapital og gjeld		1 906 287	1 805 279



Husordensregler

Husordensregler for Veslebukta Boligsameie

Vedtatt av årsmøtet [sett inn dato]

Hensikten med husordensreglene er å bidra til et trygt, trivelig og velfungerende bomiljø for alle som bor i Veslebukta Boligsameie. Reglene gjelder for alle beboere og deres gjester. Seksjonseiere som leier ut, plikter å gjøre leietakere kjent med reglene. Husordensreglene er et tillegg til sameiets vedtekter.

1. Bruk av leilighet

- Seksjon skal benyttes til boligformål, og ikke på en måte som er til sjenanse for naboer.
- Det er ikke tillatt å luften gjennom entrédør mot felles oppgang.
- Røyking er ikke tillatt i innendørs fellesarealer eller foran inngangspartier. Røyking på øvrige fellesarealer ute er tillatt, forutsatt at det tas hensyn til naboer og at sigarettneiper og annet avfall fjernes.

2. Støy og ro

- Det skal være ro i sameiet: Hverdager: 23:00–07:00 Helg og helligdager: 24:00–08:00
- Støyende arbeider (som oppussing) er kun tillatt: Hverdager: 08:00–20:00 Lørdager: 10:00–18:00 Søndager og helligdager: Ikke tillatt

3. Skader og vedlikehold

- Boenhet må holdes tilstrekkelig oppvarmet vinterstid for å unngå frostskafer.
- Ved rørbrudd skal hovedkran straks stenges og rørlegger tilkalles.
- Skader eller tegn på skadedyr skal meldes til styret umiddelbart.
- Sameiet har balansert ventilasjon. Ventilasjonen skal ikke slås av eller endres på egen hånd, da dette kan føre til ubalanse i luftstrømmer, dårlig innelima og risiko for fuktskader. Eventuelle feil eller behov for justering meldes til styret eller driftspartner.
- Sameiet har felles bygningsforsikring. Seksjonseier må selv ha egen innboforsikring.

4. Balkonger, uteplasser og takterrasser

- Beboere er ansvarlige for å holde utvendige sluk som tilhører egen boenhet åpne og fri for blokkering, slik at vann dreneres bort på forsvarlig måte.
- Grill er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill for leiligheter og takterrasser til townhouse.
- Vis hensyn til naboer ved grilling.
- Det er ikke tillatt å riste tepper, sengetøy eller lignende fra balkonger, vinduer eller i oppgangen.

5. Brannvern



- Gjenstander som barnevogner, sykler, sportsutstyr, leker m.m. skal ikke oppbevares i trappeoppganger eller andre rømningsveier.
- Brennbart materiale skal ikke lagres i fellesarealer.
- Hver seksjons skal ha fungerende røykvarslere og slukkeutstyr. Røykvarslere skal ikke tildekkes.
- Alle beboere skal gjøre seg kjent med sameiets branninstruks som inngår i HMS-reglene.
- Det er ikke tillatt å oppbevare gassflasker i bod.

6. Avfall og kildesortering

- Avfall skal sorteres i henhold til kommunens retningslinjer.
- Grovavfall og spesialavfall må beboer selv levere til godkjent mottak.
- Det er forbudt å kaste varm aske, brennende gjenstander, olje, bensin eller annet brannfarlig materiale i avfallsbeholdere.
- Det er ikke tillatt å oppbevare avfall, søppel eller andre gjenstander i garasjelegget.

7. Dyrehold

- Dyrehold er tillatt, men skal ikke medføre urimelig sjenanse for naboer.
- Det er båndtvang på sameiets eiendom hele året.
- Dyreeiere skal straks fjerne etterlatenskaper fra fellesarealene.

8. Parkering

- Parkering utendørs skal skje i henhold til gjeldende vedtekter og HMS-regler for sameiet.
- Seksjonseiere og leietakere med bil skal benytte tildelt garasje- eller parkeringsplass.
- Gjesteparkeringsplasser er kun for besøkende.
- Det er ikke tillatt å parkere foran innganger eller på annen måte som hindrer ferdsel.

9. Brudd på husordensreglene

- Brudd på husordensreglene anses som mislighold og kan føre til sanksjoner etter sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.

10. Endringer

- Endringer i husordensreglene vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

11. Opplysningsplikt ved utleie av seksjon

Ved utleie av seksjon plikter seksjonseier å melde fra til styret om:

- Navn på leietaker(e)
- Innflyttingsdato



- kontaktinformasjon (e-post og telefonnummer)

Opplysningene skal meldes skriftlig til styret **før innflytting**, eller så snart som mulig etter at avtale er inngått.»



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 5274 Selskapsnavn: VESLEBUKTA BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.